



Reykjavík, 31. ágúst 2026

USK26060303

UMSÖGN VIÐ TILLÖGU

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Umhverfis- og skipulagssvið

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 1. júlí 2026, var lögð fram svohljóðandi tillaga fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

Lagt er til að umhverfis- og skipulagssviði verði falið að útfæra tillögu að breyttum stefnum og viðmiðum sem miða að því að uppbygging húsnæðis sé í takt við eftirspurn á markaði, s.s. varðandi fjölda bílastæða, íbúðastærðir og verslunar- og þjónusturými.

Tillagan var samþykkt og vísað til umhverfis- og skipulagssviðs til umsagnar og útfærslu að tillögu.

Umsögn:

Í aðalskipulagi og húsnæðisáætlun eru sett fram markmið sem miða að því að tryggja fjölbreytt framboð íbúða- og húsagerða í hverju hverfi og með því verði tryggð félagsleg fjölbreytni og sjálfbærari rekstur skólastofnana. Um almenn markmið er að ræða sem þarf að horfa til við skipulagningu nýrra skólahverfa og hverfishluta og eftir atvikum götureita eða eins og segir í AR2040 (og Húsnæðisáætlun 2026-2035): „Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.“ (AR2040, 68). Með þessu markmiði er undirstrikað að horfa til stærðar og umfangs uppbyggingarverkefni þegar sett eru fram ákveðin hlutfallsviðmið um húsa- og íbúðagerðir.

Óhjákvæmilegt er að setja ákveðin lágmarks viðmið um hlutfallsskiptingu húsagerða þegar verið er að móta nýtt skólahverfi og almenn viðmið um meðalstærð íbúða, svo mögulegt sé að meta grunnþörfina fyrir samfélagslegar stofnanir og kanna áhrif á samgöngukerfi. Eðlilegt er að það sé gert við framfylgd hinnar almennu stefnu aðalskipulagsins, við gerð rammaskipulags (og rammahluta), líkt og hugað er að við skipulagningu í Keldum og Höllum eða þegar gert er deiliskipulag fyrir heilt skólahverfi eða stóran hverfishluta. Aðalskipulagið og húsnæðisáætlun leggja ennfremur áherslu á að þegar kemur að minni þéttingarreitum verði horft til stöðunnar í viðkomandi skólahverfi, varðandi framboð mismunandi húsnæðis, þegar deiliskipulag er mótað og gerður uppbyggingarsamningur við viðkomandi aðila, þannig að uppbygging leiði til fjölbreyttari búsetukosta í viðkomandi hverfi.

Aðalskipulagið setur hinsvegar ekki (né rammahluti þess eða rammaskipulag) fram ákveðin ákvæði um hlutfallsskiptingu íbúðastærða eða íbúða eftir herbergjafjölda fyrir heil skólahverfi eða hverfishluta og raunhæfar er að huga að því við deiliskipulagningu



Reykjavík



einstakra áfanga, þ.e. einstakra byggingarreita eða götureita, ef talin er þörf á. Að festa stíf hlutfallsviðmið sem eigi að gilda almennt um stærðarskiptinga íbúða eða herbergjafjölda – og beita á hvert uppbyggingarverkefni og jafnvel smæstu verkefni – er hinsvegar varhugavert og mikilvægt að tryggja ákveðinn sveigjanleiki þannig að hægt sé að horfa til breyttra forsenda þegar kemur að hönnun og framkvæmdum, hvort sem þær birtast í nýjum húsnæðiskönnunum, markaðskönnunum byggingaraðila, breyttu efnahagslegu árferði, reglum á lánamarkaði eða nýjum greiningum opinberra aðila á húsnæðisþörf til skemmri og lengri tíma.

Deild skipulagsmála í samstarfi við teymi LUKR hjá Reykjavíkurborg hefur tekið upp að kalla eftir gögnum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), sem nýttast í landupplýsingakerfi borgarinnar. Skráningartöflur fasteigna eru fengnar í gegnum HMS. Fastanúmer hvernar eignar er síðan samræmt við landupplýsingargöng Reykjavíkur.

Með þeim gögnum er hægt að greina hlutfall íbúðagerða eftir herbergjafjölda og jafnframt eftir húsagerð. Greiningarnar nýttast við ákvörðunartöku um fjölda og gerð íbúða í hverju skipulagi fyrir sig. Gögnin geta nýst fyrir einstök hverfi, afmörkuð svæði eða Reykjavík í heild. Hægt er að vinna gögnin og flokka þau með margvíslegum hætti, til dæmis eftir herbergjafjölda, húsagerð, staðsetningu eða öðrum skilgreindum viðmiðum. Afurð þessarar rannsókna geta verið fjölbreyttar en hægt er að sýna gögn með kortlagningu, skráningartöflum, útskýringarmyndum og fjölbreyttum ritum.

Auk íbúðagreininga eru lýðfræðigreiningar innan hverfa og svæða mikilvægt innlegg til að meta tilfærslur fólks í hentugt húsnæði eftir aldri, þar sem eldra fólk getur minnkað við sig og fengið aukna þjónustu og fjölskyldur fengið húsnæði sem hentar barnafólki. Þessar greiningar þarf að skoða út frá hverju svæði fyrir sig.

Það er hinsvegar mikilvægt að borgaryfirvöld hafi ávallt skýra yfirsýn á þróun uppbyggingar íbúðarhúsnæðis, vakti þær breytingar og frávik sem eiga sér stað í einstaka byggingarverkefnum, svo mögulegt sé að meta áhrif þeirra á þörfina fyrir leik- og grunnskóla, en einnig áhrif á umferð ofl. Hér skiptir máli bæði heildarfjöldi íbúða í viðkomandi hverfi, hverfishluta eða reit, en ekki síður heildar fermetrafjöldi íbúðarhúsnæðis, horft til áhrifa á skólastofnanir, þ.e. tvær 50 m² íbúðir geta haft svipuð áhrif á grunn- og leikskóla og ein 100 m² íbúð. Áhrif fjölgunar íbúðareininga getur hinsvegar haft meiri áhrif á bílastæðapörf og aukningu umferðar.

Tillaga um íbúðastærðir og herbergjafjölda:

Íbúðastærðir og herbergjafjöldi. Ekki verði að jafnaði sett stíf bindandi hlutfallsviðmið um stærðir eða herbergjafjölda íbúða í deiliskipulagi, fyrir einstaka byggingarreiti, nema sérstakar skipulagslegar eða félagslegar forsendur réttlæti það. Uppbyggingaraðilar hafi þannig aukið svigrúm við hönnun bygginga til að ákvarða íbúðasamsetningu með hliðsjón af eftirspurn og þörfum markaðarins.

Virðingarfyllst,
Brynjar Þór Jónasson
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingamála



Reykjavík